

Schlüsselfertig zum Festpreis

Bauherren benötigen besseren rechtlichen Schutz

Aus: Die Verbraucherzeitung, Verbraucherzentrale Baden-Württemberg, Oktober 2005

Viele Baufirmen benachteiligen ihre Kunden systematisch. Das ergibt die Überprüfung von rund 250 Bauverträgen durch die Verbraucherzentrale. Im schlimmsten Fall kann dies die wirtschaftliche Existenz ruinieren.

Ein verbreitetes Problem ist die Unbestimmtheit der Baubeschreibungen. Die Baubeschreibung ist der Teil des Vertrags, der möglichst präzise darstellen soll, welche Gegenleistung die Baufirma für den vereinbarten Preis zu erbringen hat. In der Bauwirtschaft sind hierfür detaillierte Leistungsbeschreibungen üblich, die jedoch gegenüber privaten Bauherren kaum angewandt werden.

Stattdessen sind die Angaben häufig unvollständig und ungenau. Beispielsweise nimmt sich eine Baufirma das Recht, das Haus aus Porenbeton, Ziegel oder Stahlbeton zu bauen, ohne dass der Bauherr auf das Baumaterial seines Hauses Einfluss hat.

In Bauverträgen fehlen immer wieder wichtige Positionen wie etwa die Kosten für Hausanschlüsse, Erdabfuhr, besondere Gründungsmaßnahmen oder Abdichtungen gegen Grundwasser.

Laien verlassen sich auf den zugesicherten „Festpreis“ ohne zu wissen, was darin alles nicht enthalten ist. Leicht können unvorhergesehene Mehrkosten von mehreren zigtausend Euro zusammenkommen, die schlimmstenfalls die Realisierung des gesamten Vorhabens gefährden. Auch die übliche Praxis, den Kunden erst nach Vertragsabschluss in der so genannten Bemusterung über Sonderwünsche und wesentliche Ausstattungsmerkmale entscheiden zu lassen, führt regelmäßig zu erheblicher Überschreitung des im Bauvertrag vereinbarten „Festpreises“. Ist der Käufer erst vertraglich gebunden, kann der Anbieter die Preise für jede Abweichung vom Minimalstandard nahezu beliebig diktieren. Kommt es zum Konkurs eines Bauunternehmers, hat sein Kunde meist mehr bezahlt, als an Gegenwert auf der Baustelle steht. Für die Fertigstellung der Bauruine muss er - sofern sich überhaupt ein Unternehmen dazu bereit erklärt - unverhältnismäßig viel Geld aufbringen.

Immer mehr Bauwillige stehen an der Grenze ihrer finanziellen Belastbarkeit. Umso wichtiger ist es, die Belastung durch den Immobilienerwerb kalkulierbar zu machen. Die Verbraucherzentrale fordert daher

- gesetzliche Regelungen zu einer vereinheitlichten, transparenten und an Vollständigkeit der beschriebenen Leistungen orientierten Darstellung von Bauleistungen (einschließlich Sanktion bei Nichteinhaltung durch den Unternehmer),
- die Festlegung maximaler Prozentsätze für die Höhe von Abschlagszahlungen entsprechend dem Baufortschritt, mit dem Ziel, Überzahlungen zu vermeiden,
- die gesetzliche Verpflichtung für Unternehmer, Verbrauchern im Fall des Konkurses in der Bauzeit oder in der Gewährleistungsfrist in angemessener Höhe Sicherheit zu leisten.